

Terrain

Štinjan, Istrie



Ref	RE-U-46313
Type de propriété	Terrain
Région	Istrie > Pula
Emplacement	Štinjan
Front de mer	Non
Vue Mer	Non
Distance à la mer	900 m
Terrain	1500 sqm
Prix	€ 229 999

Pula, Štinjan : Terrain à bâtir de 1 500 m² à seulement 900 m de la plage

Découvrez une opportunité immobilière exceptionnelle à **Štinjan**, l'un des quartiers côtiers les plus recherchés de Pula. Ce vaste **terrain à bâtir de 1 500 m²** est parfaitement situé dans une enclave verte et sereine, offrant un rare mélange de tranquillité méditerranéenne et de commodités urbaines. Situé à seulement 1 km du littoral à vol d'oiseau et à 900 mètres des plages aménagées les plus proches, ce terrain représente un investissement de premier choix pour ceux qui souhaitent construire une résidence privée de luxe ou un bien locatif touristique à fort rendement.

Emplacement stratégique et charme méditerranéen

Štinjan est devenu une destination prestigieuse connue pour ses villas modernes, son ambiance istrienne authentique et ses vues imprenables sur le **Parc National des Îles Brijuni**. Ce terrain spécifique se caractérise par sa forme régulière et un terrain légèrement en pente, très apprécié des architectes pour créer des designs contemporains en terrasses avec des vues optimisées. Ajoutant à son charme authentique, le terrain présente plusieurs **oliviers matures**, qui peuvent être intégrés dans un aménagement paysager professionnel pour fournir un caractère immédiat, de l'ombre et une récolte symbolique d'huile d'olive produite sur place.

Infrastructure entièrement préparée et urbanisme

Un des avantages les plus significatifs de cette propriété est sa préparation complète pour le développement. Le terrain est situé dans une zone d'infrastructure établie, avec de l'eau, de l'électricité et des télécommunications situées à proximité immédiate, accélérant considérablement le calendrier de construction. De plus, le terrain est entièrement conforme aux documents d'urbanisme locaux les plus importants, y compris le **Plan d'Aménagement Urbain (PAU) de Štinjan** et le **Plan Général d'Urbanisme (PGU) de Pula**. La superficie totale de 1 500 m² comprend un généreux **1 274 m² dédié strictement à la construction résidentielle**, tandis que le reste est sécurisé pour un chemin d'accès privé, garantissant une totale intimité et une facilité d'entrée.

Potentiel d'investissement dans une zone à forte croissance

Alors que les valeurs immobilières dans le corridor de Pula et Fažana continuent d'augmenter, Štinjan reste un choix de premier ordre pour les acheteurs internationaux. Ce terrain offre des possibilités de construction polyvalentes, allant d'un vaste **domaine familial** à une **villa de vacances de luxe avec piscine**. Sa proximité avec la mer, couplée à d'excellentes liaisons de transport vers le centre historique de Pula, les bars tendance de Fažana et les sentiers naturels de Premantura, en fait un emplacement idéal pour des projets touristiques de haut standing.

Spécifications clés de la propriété

- **Superficie totale** : 1 500 m² (1 274 m² Zone Résidentielle)
- **Distance à la mer** : 900 m (distance à pied des plages)
- **Topographie** : Légèrement en pente avec une forme géométrique régulière
- **Propriété** : Titre propre 1/1, sans charges, documentation prête à l'occupation
- **Accessibilité** : Part de chemin d'accès privé sécurisé avec large connectivité routière
- **Environnement** : Quartier résidentiel calme avec villas de luxe et oliveraies

C'est une opportunité exceptionnelle pour les investisseurs qui exigent la combinaison parfaite de paix, de proximité à la mer et d'appréciation du capital à long terme. Les terrains de cette taille et avec une préparation d'infrastructure sont de plus en plus rares dans la micro-localisation de Štinjan.

Les frais supplémentaires à payer par l'Acheteur d'un bien immobilier en Croatie sont d'environ 7% du coût total de la propriété:

- taxe de transfert de titre de propriété (3 % de la valeur de la propriété) ;
- commission d'agence immobilière (3% + TVA sur commission);
- frais d'avocat (cca 1%);
- frais de notaire;
- frais d'enregistrement;
- frais de traduction officielle certifiée.

Le contrat de l'agence immobilière doit être signé avant la visite des propriétés.

Avantages immobiliers:

Piscine
Urbanisé
Moderne

Terrain

Štinjan, Istrie



Prix par m²:
153 €

Prix moyen/m² de ce type
dans cette région:
270 €

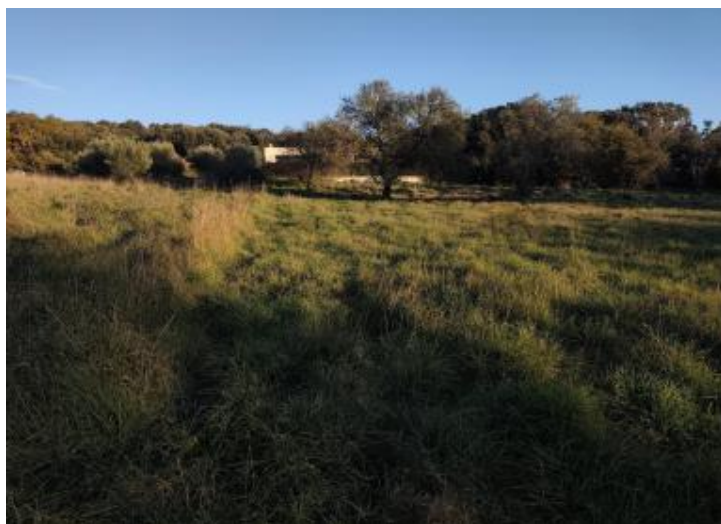
Prix médian/m² de ce type
dans cette région:
193 €

Prix moyen/m² de ce type en
Croatie:
267 €

Prix médian/m² de ce type en
Croatie:
187 €

Terrain

Štinjan, Istrie



Terrain

Štinjan, Istrie



Terrain

Štinjan, Istrie

